

**PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par l'article 14quinquies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.**

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Comme annoncé lors du discours sur l'Etat de la Nation du 8 mai 2012, le Gouvernement entend introduire une subvention de loyer pour faciliter l'accessibilité à un logement du marché locatif national pour les ménages se situant en-dessous d'un seuil de faible revenu.

Le présent règlement grand-ducal prévoit les conditions et modalités d'octroi de cette subvention de loyer ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

Il est pris en application du nouvel article 14quinquies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (faisant partie du nouveau chapitre 2quinquies inséré dans la loi).



## **TEXTE DU PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL**

### **Art. 1<sup>er</sup>.- Définitions**

Pour l'application du présent règlement, l'on entend par:

- *loi*: la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- *ministre*: le ministre ayant le Logement dans ses attributions;
- *Service*: le Service des aides au logement du Ministère du Logement;
- *aide*: la subvention de loyer prévue par l'article 14quinquies de la loi;
- *demandeur*: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une subvention de loyer;
- *ménage*: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant respectivement ayant l'intention d'habiter ensemble dans un logement locatif privé y compris le demandeur;
- *bénéficiaire*: le ménage auquel une subvention de loyer est accordée;
- *enfant*: 1. enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; 2. enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré;
- *logement*: logement locatif du marché privé dont le loyer est soumis aux dispositions des articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

### **Art. 2.- Recevabilité de la demande**

Pour qu'une demande en obtention de l'aide soit recevable, le demandeur doit remplir les conditions suivantes:

- être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- être autorisé à résider légalement au Grand-Duché de Luxembourg;
- faire partie d'un ménage se situant en-dessous du seuil de faible revenu et remplissant les conditions de revenu conformément à l'article 4;
- ne pas être bénéficiaire du revenu minimum garanti;
- être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger;

- habiter respectivement être à la recherche d'un logement locatif répondant aux normes de sécurité et de salubrité légalement prescrites au Grand-Duché de Luxembourg;
- avoir présenté une demande en obtention de l'aide conformément à l'article 3.

### **Art. 3. Introduction et instruction de la demande**

(1) Les demandes en obtention de l'aide sont à adresser moyennant un formulaire spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, ensemble avec les pièces justificatives à l'appui, au Service.

Toute demande présentée au Service doit être dûment signée par le demandeur. En cas de mariage ou en cas de partenariat, les deux époux respectivement les deux partenaires doivent signer la demande.

Les services sociaux agissant comme partenaires du Ministère du Logement dans le cadre de l'aide peuvent assister le demandeur dans ses démarches en vue de l'obtention de l'aide, et notamment transmettre ladite demande pour le compte du demandeur au Service.

(2) La demande doit être complétée par les pièces suivantes:

- une copie du contrat de bail à usage d'habitation daté et signé par le demandeur et le bailleur, ou toute autre pièce prouvant l'existence d'un contrat de bail verbal au sens de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe (2), de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, portant sur le logement dans lequel habite le ménage;
- un certificat de composition du ménage et un certificat de résidence établis par le bureau de la population de la commune du lieu du logement;
- une attestation d'enregistrement respectivement une attestation de séjour permanent s'il est ressortissant d'un Etat membre de l'Union Européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse; une carte de séjour respectivement une carte de séjour permanent de membre de famille d'un ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse pour la ou les personnes ressortissantes d'un pays tiers vivant dans le logement du demandeur; ou toute autre pièce documentant le droit de séjour;
- les documents attestant le revenu net disponible du ménage conformément aux articles 4 et 5, paragraphe (2);
- les quittances de loyer des trois derniers mois, si le ménage habite déjà dans le logement pour lequel l'aide est sollicitée.

(3) La demande sera instruite par le Service.

Le demandeur est tenu de fournir, sur demande du ministre ou du Service, tous les renseignements et documents jugés nécessaires pour constater si

les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies. Il en est de même après l'octroi de l'aide.

#### **Art. 4.- Conditions d'éligibilité relatives au revenu**

(1) L'aide peut uniquement être accordée si le ménage peut justifier des revenus réguliers depuis six mois au moment de la décision prévue à l'article 6 et si le revenu net disponible du ménage est inférieur ou égal au seuil de faible revenu fixé suivant la composition du ménage, conformément au tableau annexé au présent règlement.

(2) Le revenu net disponible (RND) du ménage est la somme:

- des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
- des allocations familiales, sans l'allocation de rentrée scolaire;
- de l'allocation d'éducation;
- de l'allocation de maternité;
- de l'indemnité pour congé parental;
- des rentes alimentaires perçues;
- des rentes accident;
- des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe (1), du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
- du boni pour enfant;
- de l'allocation de vie chère.

Les rentes alimentaires versées sont déduites de la somme ci-avant déterminée.

Les revenus des descendants et des ascendants du demandeur ne sont pas considérés.

#### **Art. 5.- Calcul de l'aide**

Pour le calcul de l'aide conformément à la formule prévue à l'article 14quinquies, paragraphe (2), de la loi, le loyer national de référence est à fixer selon un barème dépendant de la composition du ménage et annexé au présent règlement.

Le montant de l'aide est plafonné en fonction de la composition du ménage, conformément au tableau correspondant annexé au présent règlement.

#### **Art. 6.- Décisions d'octroi et de refus de l'aide**

(1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution de l'aide sont prises, après vérification de toutes les conditions prescrites par le présent règlement, par la commission en matière d'aides individuelles au logement visée à l'article 13 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la

propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sous réserve d'approbation par le ministre.

(2) En cas de décision d'octroi de l'aide, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. L'aide est versée sur le compte indiqué par le demandeur sur la demande prévue à l'article 3.

(3) Le logement pour lequel l'aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire.

Au plus tard 2 mois après la date d'octroi de l'aide, le bénéficiaire doit habiter le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(4) L'aide est refusée respectivement arrêtée dans les cas suivants:

- le logement est loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants;
- la demande contient une ou plusieurs informations fausses ou incomplètes;
- un des documents demandés ou certains renseignements font défaut;
- une ou plusieurs des conditions prévues par le présent règlement pour l'octroi de l'aide ne sont pas ou plus remplies;
- le montant de l'aide est inférieur à 25 euros par an.

(5) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont notifiées au demandeur.

**Art. 7.- Obligation d'information - Déclaration inexacte ou incomplète - Omission de signaler**

(1) Sous peine de restitution de l'aide, avec effet rétroactif, le bénéficiaire de l'aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi ou du maintien de l'aide prévue par le présent règlement, l'aide est refusée respectivement arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide indûment touchée est exigée avec effet rétroactif. Il en est de même pour le cas où sur demande du ministre, le bénéficiaire ne communique pas les renseignements ou documents demandés.

(3) Il en est de même si le bénéficiaire de l'aide a omis de signaler tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide conformément à l'obligation qui lui en est faite par le paragraphe (1).

### **Art. 8.- Réexamen des dossiers**

(1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

En cas d'octroi de l'aide, les dossiers individuels sont réexaminés d'office tous les ans.

Toute décision d'octroi de l'aide est susceptible d'un réexamen sur demande du Service ou des personnes concernées en cas de changement de leur revenu ou de la composition du ménage. Si les données du dossier justifient l'allocation de l'aide ou l'augmentation du taux de l'aide déjà allouée, cette aide est accordée à partir de la date de la demande en réexamen.

(2) Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions du présent règlement ne sont plus respectées par le bénéficiaire, et notamment en cas de changement du revenu du ménage entraînant la suppression ou la réduction de l'aide, l'aide est arrêtée et l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire au Trésor.

Le non-remboursement de l'aide indûment touchée entraînera de plein droit le rejet de toute autre nouvelle demande en obtention de l'aide.

### **Art. 9.- Cumul avec d'autres aides**

L'aide peut être cumulée avec l'aide au financement de garanties locatives prévues par la législation concernant l'aide au logement.

**Art. 10.-** Notre Ministre du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés de l'exécution du présent règlement, qui sera publié au Mémorial.

Annexes:

**Tableau des seuils de faible revenu**

	<b>Seuils de faible revenu au 1<sup>er</sup> janvier 2013</b>
Personne seule	1.727 €
Ménage sans enfant	2.591 €
Ménage avec 1 enfant	3.109 €
Ménage avec 2 enfants	3.627 €
Ménage avec 3 enfants	4.145 €
Ménage avec 4 enfants	4.663 €
Ménage avec 5 enfants	5.181 €
Ménage avec 6 enfants	5.700 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6 <sup>e</sup> enfant	+ 519 €

Les montants en euros correspondent au revenu net disponible du ménage.

## Tableau du barème des loyers de référence

	Loyers de référence au 1 <sup>er</sup> janvier 2013
Personne seule	692 €
Ménage sans enfant	814 €
Ménage avec 1 enfant	1.031 €
Ménage avec 2 enfants	1.219 €
Ménage avec 3 enfants	1.560 €
Ménage avec 4 enfants	1.963 €
Ménage avec 5 enfants	2.155 €
Ménage avec 6 enfants	2.280 €

Pour chaque enfant supplémentaire au-delà du 6<sup>e</sup> enfant, le loyer de référence sera augmenté de 125 €.

**Tableau des montants plafonds retenus pour l'aide  
en fonction de la composition du ménage**

	<b>Montants plafonds mensuel de la subvention de loyer</b>
<b>Personne seule</b>	<b>70 €</b>
<b>Ménage sans enfant</b>	<b>100 €</b>
<b>Ménage avec 1 enfant</b>	<b>120 €</b>
<b>Ménage avec 2 enfants</b>	<b>141 €</b>
<b>Ménage avec 3 enfants</b>	<b>161 €</b>
<b>Ménage avec 4 enfants</b>	<b>181 €</b>
<b>Ménage avec 5 enfants</b>	<b>201 €</b>
<b>Ménage avec 6 enfants</b>	<b>221 €</b>



## **COMMENTAIRE DES ARTICLES**

### **Art. 1<sup>er</sup>.- Définitions**

L'article 1<sup>er</sup> prévoit une définition de certains termes importants utilisés dans le cadre de la subvention de loyer.

La notion d'«*enfant*» est la même que celle prévue pour les aides individuelles au logement (et notamment pour la subvention d'intérêt) par le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement. Il s'agit de tout enfant ouvrant droit aux allocations familiales ou tout enfant qui en matière de sécurité sociale bénéficie de l'assurance obligatoire du demandeur, qui habite ensemble avec lui dans le logement et qui y est déclaré.

Il en est de même des notions de *ménage* ou de *demandeur*, qui sont presque identiques à celles prévues par le présent règlement grand-ducal de 2011 sur les aides individuelles au logement.

Pour que la subvention de loyer prévue par le présent règlement grand-ducal puisse être accordée à un ménage, il faut notamment que ce dernier habite (actuellement ou dans un futur proche) dans un *logement* du marché locatif privé dont le loyer est soumis aux dispositions des articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. Par conséquent, les ménages habitant dans un logement locatif d'un des promoteurs publics, c'est-à-dire du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (communément appelé « Fonds du logement »), de la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) ou des communes, ne sont pas éligibles pour l'aide, car les règles de fixation du loyer des articles 3 à 5 de la loi de 2006 ne sont pas applicables aux logements locatifs sociaux. En effet, le loyer de ces logements subventionnés n'est pas à calculer en fonction du capital investi, mais en fonction du revenu disponible, de la composition du ménage occupant et de la surface habitable du logement, conformément à l'article 28 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et aux règles fixées par le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs.

## **Art. 2.- Recevabilité de la demande**

Le demandeur doit pouvoir prouver qu'il peut résider légalement sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg.

Il semble évident que le demandeur d'une subvention de loyer ne doit pas être propriétaire, copropriétaire, usufruitier, emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement que le logement locatif pour lequel il demande une subvention de loyer. Une telle condition existe déjà pour toutes les autres aides individuelles au logement.

En outre, le logement locatif en question doit répondre aux normes légales et communales applicables en matière de sécurité et de salubrité des bâtiments utilisés à des fins d'habitation.

## **Art. 3. Introduction et instruction de la demande**

Toute demande en obtention d'une subvention de loyer est à présenter moyennant un formulaire spécifique mis à disposition des personnes intéressées par les différents services du Ministère du Logement, et principalement par le Service des Aides au Logement (SAL). Ce formulaire de demande sera également téléchargeable via le site internet du Ministère du Logement.

Il convient de souligner qu'il n'existera aucune discrimination entre personnes de nationalité luxembourgeoise ou personnes de nationalité étrangère résidant légalement au Grand-Duché (actuellement ou dans un futur proche).

La demande en obtention de l'aide peut être introduite au SAL même si certaines pièces indispensables, respectivement des informations importantes, manquent encore au dossier au moment du dépôt de la demande. En effet, si le ménage en question est à ce moment encore à la recherche d'un logement locatif sur le marché privé, le demandeur ne peut évidemment pas encore produire une copie du contrat de bail à usage d'habitation, respectivement un certificat de composition du ménage et un certificat de résidence établis par le bureau de la population de la commune du lieu du logement pris en location par le demandeur. Sa demande devra être complétée par la suite par les documents et renseignements manquants, dès que disponible, afin que l'instruction du dossier puisse être clôturée dans les meilleurs délais possibles.

Pour décharger les demandeurs de l'accomplissement de certaines formalités et donc dans un but de simplification administrative et de gain de temps, les demandeurs peuvent signer - sur le formulaire de demande - une déclaration spéciale autorisant le gestionnaire du dossier - en cas d'une révision du dossier - à obtenir directement du Centre commun de la sécurité

sociale, de l'Administration des Contributions directes et du Fonds national de solidarité (FNS) les renseignements nécessaires pour le calcul du montant de la subvention de loyer et pour le contrôle des conditions prescrites par la présente réglementation. Les demandeurs signant une telle déclaration spéciale ne doivent alors plus faire eux-mêmes ces démarches administratives, ce qui représente une simplification administrative substantielle au profit du demandeur, respectivement du bénéficiaire d'une subvention de loyer.

Comme pour les autres aides individuelles au logement, le demandeur est également ici tenu d'une obligation d'information, notamment en cas de demande du Ministre du Logement ou du SAL, pour pouvoir contrôler si toutes les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies. Cette obligation demeure évidemment aussi applicable après l'octroi de l'aide, aussi longtemps qu'elle sera versée.

#### **Art. 4.- Conditions d'éligibilité relatives au revenu**

Concernant le revenu, plusieurs conditions doivent être réunies par le ménage pour être éligible pour l'octroi d'une subvention de loyer:

- 1) Le ménage doit avoir des revenus réguliers depuis au moins 6 mois au moment de la décision d'octroi de l'aide: en effet, il faut éviter de donner une subvention de loyer à des ménages qui ne disposent pas d'un revenu régulier et qui risqueraient de rencontrer de grandes difficultés à payer régulièrement un loyer à un bailleur du marché privé.
- 2) Le revenu net disponible (RND) du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de faible revenu fixé par le tableau à l'annexe 1 du présent règlement, reprenant les différents plafonds du RND en fonction de la composition du ménage.

Ce tableau est à actualiser chaque année en fonction de l'évolution de la moyenne du salaire social minimum (SSM) non-qualifié et du salaire social minimum qualifié nets au Grand-Duché. Le seuil de faible revenu pour une personne seule est égal à la moyenne arithmétique du SSM non qualifié net et du SSM qualifié net, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 (pour la classe d'imposition 1 et sans déduction des Dépenses Spéciales et des Frais de Déplacement). Ce seuil de faible revenu est ensuite ajusté en fonction de la composition du ménage en utilisant une adaptation de l'échelle d'équivalence de l'OCDE modifiée qui est utilisée pour le calcul des Unités de Consommation (UC) dans un ménage: 1 UC pour le 1<sup>er</sup> adulte du ménage; 0,5 UC pour le 2<sup>e</sup> adulte du ménage; 0,3 UC pour chaque enfant à charge (quel que soit son âge), jusqu'au 6<sup>e</sup> enfant inclus. Les montants sont arrondis à l'euro supérieur.

- 3) Le RND du ménage est à calculer de la même manière que celui utilisé pour les logements locatifs des promoteurs publics (c'est-à-dire comme l'article 18, paragraphe (2), du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement); cependant, pour le calcul de la subvention de loyer, les revenus éventuels des enfants ne sont pas pris en considération.

### **Art. 5.- Calcul de l'aide**

#### a) La formule de calcul

Avec l'aide du CEPS/INSTEAD, le Ministère du Logement a mis au point une formule de calcul assez simple permettant de déterminer le montant de la subvention de loyer à laquelle le ménage éligible a droit.

Le montant de la subvention de loyer qui est alloué à un ménage remplissant les conditions d'éligibilité se calcule de la façon suivante:

$$SL = L_0 - (0,33 \times Y_{\text{net}})$$

avec SL: le montant de la subvention de loyer versée au ménage éligible;

$L_0$ : le loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage (barème adapté chaque année);

$Y_{\text{net}}$ : Revenu net disponible (RND) du ménage.

Le montant de la subvention de loyer ne pourra toutefois pas dépasser le loyer effectivement payé (sans charges) par le ménage éligible. Par ailleurs, si la subvention de loyer « théorique » est négative ( $L_0 - 0,33 \times Y_{\text{net}} < 0$ ), alors on suppose bien entendu que le ménage ne bénéficiera d'aucune subvention de loyer.

Cette formule de calcul tient compte du taux d'effort raisonnable pour le ménage de 33% et présente 3 avantages:

1. Le montant de la subvention de loyer ne dépend pas du montant du loyer effectivement payé par le locataire, mais uniquement des revenus du ménage et d'un loyer de référence fixé selon la composition du ménage. Ceci devrait limiter le risque de hausse des loyers.
2. Cette formule requiert un nombre limité d'informations sur le ménage: uniquement une déclaration de composition du ménage, des justificatifs pour le calcul du revenu net disponible du ménage, et une copie du contrat de bail à loyer.

3. Cette formule repose sur une approche normative: le taux d'effort (hors charges) d'un ménage ne devrait pas dépasser 33%. Ceci est cohérent avec le dispositif existant pour l'aide au financement d'une garantie locative, qui requiert que « *le loyer mensuel à payer par le locataire ne dépasse pas un tiers de son revenu* » (article 6 du règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives).

Dans les faits, le taux d'effort moyen (hors charges) des locataires de la population-cible atteignait 35% en 2010<sup>1</sup>.

#### b) Barème des loyers de référence

Comme dit ci-avant, la formule de calcul du montant de la subvention de loyer accordé à un ménage éligible dépend d'un loyer de référence  $L_0$ , qui dépend de la composition de ce ménage et du niveau moyen observé au sein d'un territoire de référence pour un logement correspondant idéalement aux besoins du ménage en question.

Les principes-clés pour la préparation du barème des loyers de référence ont été définis à l'aide du CEPS/INSTEAD comme suit:

1. Le besoin *théorique optimal* par type de ménage au Grand-Duché de Luxembourg est déterminé par le nombre de pièces et/ou de chambres, sachant qu'une pièce correspond essentiellement à un salon/séjour ou à une chambre<sup>2</sup>. Les cuisines, les salles de bain, les dépendances et les pièces à usage professionnel ne sont logiquement pas comptées. Dès lors, une personne seule aurait besoin d'une pièce unique, un couple aurait besoin de deux pièces (théoriquement un salon/séjour et une chambre), un couple avec un seul enfant aurait plutôt besoin de trois pièces, puis chaque enfant supplémentaire se traduirait idéalement par un besoin d'une pièce supplémentaire.

Cette notion de besoins théoriques en logement, qui renvoie à une conception normative, ne correspond pas nécessairement aux souhaits ou aux préférences des ménages. De même, certains logements, notamment ceux avec plus de 4 pièces, sont très difficiles à trouver sur le marché locatif. Toutefois, la notion de besoins théoriques en logement permet de déterminer objectivement la taille de logement qui serait idéalement adaptée à la composition de chaque ménage.

2. Le tableau des loyers de référence sera valable pour l'ensemble du Grand-Duché de Luxembourg.

---

<sup>1</sup> source: PSELL-3/EU-SILC, CEPS/INSTEAD, STATEC

<sup>2</sup> définition issue de l'enquête PSELL-3/EU-SILC (2010, CEPS/INSTEAD, STATEC)

Pour construire le tableau des loyers de référence, les besoins théoriques optimaux sont définis de la sorte:

- Personne seule: un appartement avec 1 pièce
- Ménage sans enfant: un appartement avec 2 pièces
- Ménage avec 1 enfant: un appartement avec 3 pièces
- Ménage avec 2 enfants: un appartement avec 4 pièces
- Ménage avec 3 enfants: une maison avec 5 pièces
- Ménage avec 4 enfants: une maison avec 6 pièces
- Ménage avec 5 enfants ou plus: une maison avec 7 pièces

La construction du tableau des loyers de référence s'appuie sur un modèle de régression ajusté sur les données de l'enquête PSELL-3/EU-SILC (2010, CEPS/INSTEAD et STATEC). Ce modèle permet d'analyser les déterminants des loyers payés par les locataires du parc privé:

- l'ancienneté d'occupation du même logement par le locataire;
- le type de bien loué: appartement ou maison;
- la localisation du logement: à Luxembourg-Ville; en zone urbaine dense (sud du pays); dans une zone urbaine de densité moyenne (en périphérie de la capitale); dans une zone de faible densité (dans le nord et l'ouest du pays essentiellement);
- l'âge du bâtiment: bâtiment construit avant 1945; bâtiment construit entre 1946 et 1960; entre 1961 et 1980; entre 1981 et 2000; après 2000.

Le bien de référence à partir duquel le barème des loyers de référence a été élaboré est tel que:

- un nouveau ménage vient tout juste de prendre ce logement en location (le nombre d'années d'ancienneté d'occupation du logement est donc implicitement fixé à zéro);
- il est situé dans une zone urbaine de densité moyenne (concrètement en dehors de Luxembourg-Ville, mais dans sa périphérie);
- il se situe dans un bâtiment construit entre 1981 et 2000;
- il s'agit d'un appartement;
- il comporte une pièce unique.

Le loyer national de référence issu du modèle pour un tel bien est égal à 667€.

Dès lors, le tableau du barème des loyers de référence figurant à l'annexe 2 du présent règlement a été élaboré à l'aide des différentiels de valorisation associés à une augmentation du nombre de pièces dans le logement (auquel s'ajoute le fait de devoir louer une maison plutôt qu'un appartement lorsque le nombre d'enfants est supérieur à 3).

Les loyers de référence ont ensuite été actualisés pour correspondre aux loyers en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 en utilisant l'Indice des Prix à la Consommation National (IPCN) du STATEC, pour le poste « Loyers d'habitation réels ». L'indice pour ce poste s'élevait à 111,9 en moyenne en 2010 (IPCN en base 100 = 2005). Au mois de décembre 2012, l'indice correspondant était 115,93, soit une augmentation de +3,6% entre 2010 et décembre 2012.

Dès lors, l'ensemble des loyers de référence calculés pour l'année 2010 sont multipliés par 1,036 pour obtenir le tableau des loyers de référence en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Les montants sont arrondis à l'euro supérieur.

### c) Système de plafonnement de la subvention de loyer

Pour limiter et maîtriser le coût budgétaire associé à la mise en place d'une subvention de loyer, un mécanisme de plafonnement de l'aide a été incorporé dans le présent règlement.

Le montant de la subvention de loyer est borné par un montant plafond qui dépend de la composition du ménage.

Le plafond est ajusté en fonction de la composition du ménage en utilisant une adaptation de l'échelle d'équivalence modifiée de l'OECD qui est utilisée pour le calcul des unités de consommation (UC) tel que décrit ci-dessus.

Initialement, le plafond est fixé à 100 € pour un ménage sans enfant (en théorie constitué de 2 adultes), puis les autres plafonds sont construits sur cette base en les ajustant par le nombre d'UC. Les montants plafonds ainsi obtenus sont repris dans l'annexe 3 (« Tableau des montants plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition du ménage ») du présent règlement.

Le RND du ménage à prendre en considération - avec/sans extrapolation - prévu au paragraphe (2) pour le calcul de l'aide est similaire aux dispositions sur le revenu prévues pour le calcul de la subvention d'intérêt (cf. article 3 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement).

Ci-après quelques exemples pour comprendre la formule:

#### Exemple 1:

Un célibataire sans enfant à charge touche un revenu net disponible (RND) de 1.699,04 € correspondant à un salaire social minimum (SSM) non qualifié net (soit 1.589,04 €<sup>3</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2013) auquel l'on ajoute

---

<sup>3</sup> A partir du SSM brut de 1.874,19 €, on déduit l'assurance maladie (3,05%), l'assurance pension (8%) et la cotisation surprime mutualité (0,5% en 2013). Ensuite, on déduit les impôts selon le barème en vigueur. Puis, on ajoute un crédit d'impôts pour salariés de 25 euros et on déduit l'assurance dépendance (1,4%), ce qui donne le SSM non qualifié net de 1.589,04 €.

l'allocation de vie chère (c'est-à-dire 1.320 € par an, soit 110 € par mois), qui est donc inférieur au seuil de faible revenu de 1.727 € correspondant à sa composition de ménage (annexe 1).

Le loyer de référence correspondant à ce ménage est de 692 € (annexe 2).

La subvention de loyer de ce célibataire se calcule comme suit:  
 $692 - (0,33 \times 1.699) = 126 \text{ €}$ .

Comme la subvention de loyer est plafonnée (annexe 3), il touchera 70 €.

#### Exemple 2:

Soit une famille monoparentale avec un enfant de 4 ans qui touche un RND correspondant à un SSM qualifié net additionné des allocations familiales, du boni pour enfant et de l'allocation de vie chère (soit  $1.863,29 + 185,60 + 76,88 + (1.650/12) = 2.263,27 \text{ €}$  au 1<sup>er</sup> janvier 2013).

Le RND de ce ménage est donc inférieur au seuil de faible revenu de 3.109 € (annexe 1).

Le loyer de référence correspondant à ce ménage est de 1.031 € (annexe 2).

La subvention de loyer se calcule comme suit:  $1.031 - (0,33 \times 2.263) = 277 \text{ €}$ .

La subvention de loyer plafonnée (annexe 3) que touchera ce ménage s'élève à 120 €.

#### Exemple 3:

Soit un couple avec 2 enfants (2 et 5 ans) touchant le SSM net qualifié.

Son RND est de 2.650,27 € ( $= 1.863,29 + 440,72 + 153,76 + (2.310/12)$ ) et est donc inférieur au seuil de faible revenu de 3.627 €.

Sachant que le loyer de référence de ce ménage est de 1.219 €, la subvention de loyer plafonnée s'élève à 141 € ( $1.219 - (0,33 \times 2.650) = 336 \text{ €} >$  plafond de 141 €).

### **Art. 6.- Décisions d'octroi et de refus de l'aide**

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution de la subvention de loyer sont prises par la même commission que celle en place pour les autres aides individuelles au logement, c'est-à-dire la Commission en matière d'aides individuelles au logement instituée par les articles 12 (3) et 13 du règlement grand-ducal modifié de 2011 susmentionné (anciens articles 12 et 12bis du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt, abrogé par le prédit règlement grand-ducal de 2011). Au fil des années, cette commission a démontré sa raison d'être et son utilité en prenant des

décisions dans plus de 20.000 dossiers en matière d'aides individuelles au logement.

Si toutes les conditions sont remplies, le montant de l'aide est fixé conformément à l'article 5.

Il appartiendra au Ministre du Logement - ou à son représentant dûment autorisé - d'approuver ou non les décisions de la commission (comme pour les autres aides individuelles au logement).

Il est légitime de refuser respectivement d'arrêter l'aide dans certaines circonstances, notamment pour éviter des abus. Ainsi, il semble évident que l'aide est à refuser si le demandeur a indiqué des informations fausses ou incomplètes dans sa demande en obtention de l'aide.

Par analogie avec les dispositions des articles 3, paragraphe (3), et 7, il convient de souligner que si les renseignements demandés par le Ministre/SAL ne sont pas communiqués à celui-ci, l'aide sera refusée (en cas de demande d'aide) respectivement arrêtée (en cas de réexamen du dossier).

#### **Art. 7.- Obligation d'information - Déclaration inexacte ou incomplète - Omission de signaler**

Cet article regroupe les principales dispositions sur l'obligation d'information à laquelle est tenu le bénéficiaire de l'aide.

Il convient de ne pas perdre de vue que toute la législation sur les aides au logement repose entre autres sur le principe d'*équité*. Il faut éviter de faire bénéficier d'une aide des ménages qui n'en ont pas ou plus droit. En effet, bon nombre de bénéficiaires d'aides individuelles au logement ne déclarent pas les changements dans la situation financière (ou dans la composition) de leur ménage, ceci afin de pouvoir continuer à bénéficier de telle sorte d'aides au logement le plus longtemps possible. Il est légitime d'exiger le remboursement de la subvention de loyer perçue indûment par de tels bénéficiaires.

Le bénéficiaire doit informer le Ministre (le Service des Aides au Logement, de préférence directement le gestionnaire du dossier mentionné sur chaque courrier) dans les plus brefs délais. Etant donné que dans certains cas particuliers, un retard légitime peut intervenir, il n'est pas jugé utile de prévoir des délais impératifs. Tout dépend en fin de compte des circonstances du cas d'espèce, et c'est à la Commission de décider si l'information est parvenue dans un délai acceptable/raisonnable ou non. Le cas échéant, le montant indûment touché sera à restituer au Trésor.

Pour éviter le remboursement d'un montant indûment touché, les bénéficiaires de l'aide ont évidemment intérêt à informer le plus rapidement

possible le Ministre ou le SAL de faits importants susceptibles d'influencer l'octroi, le maintien, l'adaptation ou la suppression de l'aide.

Exemples:

- décès d'un bénéficiaire ou d'un enfant à charge,
- date où l'enfant n'obtient plus d'allocations familiales,
- un des bénéficiaires respectivement une ou plusieurs des personnes prises en compte pour le calcul de l'aide quittent le logement (p.ex. séparation, divorce, absence temporaire pour raison professionnelle, enfant adulte poursuivant des études universitaires à l'étranger, etc.),
- augmentation du salaire à l'exception des augmentations indiciaires,
- acquisition d'un logement, etc.

En cas d'omission d'information ou en cas de déclaration inexacte/incomplète, l'aide sera refusée respectivement arrêtée.

Parfois, même sur demande expresse du Ministre, le demandeur respectivement le bénéficiaire ne communique pas les données demandées. Comme certaines données sont indispensables pour le calcul de l'aide, la Commission n'a pas d'autre choix et doit alors décider le refus, l'arrêt respectivement le remboursement de l'aide.

Suite à certains jugements du tribunal administratif en matière d'aides individuelles au logement (p.ex. TA 9 décembre 2002, n° 14801 du rôle), le texte prévoit expressément la restitution avec effet rétroactif de l'aide indûment touchée par un bénéficiaire.

### **Art. 8.- Réexamen des dossiers**

Les dossiers individuels sont en principe réexaminés une fois par an pour contrôler si les bénéficiaires de la subvention de loyer ont bien respecté les prescriptions légales et réglementaires y relatives (notamment depuis la date du dernier réexamen).

Le réexamen peut également intervenir à tout moment. Ainsi, par exemple, une révision du dossier est nécessaire en cas de soupçon de non-respect d'une ou de plusieurs conditions fondamentales prescrites par la législation.

La révision du dossier peut intervenir sur demande du Service des Aides au Logement, mais aussi sur demande des ménages concernés, en cas de changement de leur revenu (p.ex. perte d'emploi et donc de revenu) ou de la composition du ménage (p.ex. naissance d'un enfant).

### **Art. 9.- Cumul avec d'autres aides**

L'aide peut être cumulée avec l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14<sup>quarter</sup> de la loi susmentionnée de 1979 et par le

règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives.